

**EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE ATIBAIA-SP**

Processo Digital: 0004804-61.2023.8.26.0048

Classe – Assunto: Cumprimento provisório de sentença - condomínio

Exequente: Valdemir Poloni

Executado: Helena Batista Leite Poloni

GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUM DUARTE, Arquiteto e Urbanista, pós-graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias, Perito Judicial nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, extremamente honrado com o encargo que lhe foi confiado, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias vêm, mui respeitosamente a presença de V. Exa. apresentar suas conclusões, expressas no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Acrescento que, em atendimento ao **Provimento nº CSM 797/2003**, do Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo, fica o meu **Prontuário**, desde já, à disposição das partes junto ao Cartório; devido a conclusão dos trabalhos, vêm também, **REQUERER** o **LEVANTAMENTO dos HONORÁRIOS depositados conforme a fl. 50, com a imediata EMISSÃO DA RESPECTIVA GUIA DE LEVANTAMENTO PELO CARTÓRIO.**

Nestes Termos

Pede Deferimento

Atibaia, 24 de julho de 2024.

Guilherme Luiz R. F. Brum Duarte
Arquiteto e Urbanista (CAU/SP A123975-9)
Perito Judicial

LAUDO DE AVALIAÇÃO

I.- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Trata a presente Ação de cumprimento provisório de sentença - condomínio, requerida por Valdemir Poloni em face de Helena Batista Leite Poloni, Autos nº 0004804-61.2023.8.26.0048, em curso na 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ATIBAIA, SP.

Após as alegações das partes, foi o signatário designado para desempenhar as funções de Perito Judicial, conforme decisão de fls. 26-27.

II.- ÂMBITO DA PERÍCIA

Pela análise dos autos, no entender deste signatário, a perícia tem a seguinte finalidade:
Efetuar a devida avaliação das benfeitorias erigidas no imóvel da requerida.

III.- LAUDO

O presente Laudo de Avaliação foi executado de acordo com a NBR 14.653 e NBR 12.721, da Associação Brasileira de Normas Técnicas-ABNT e Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo-IBAPE-SP, obedecendo, portanto, os seguintes parâmetros técnicos avaliatórios.

- a) O valor estimado é válido para pagamento à vista;
- b) O valor estimado é válido para a presente data;
- c) o valor resultante foi calculado pelos seguintes métodos:

Para a avaliação do imóvel, foram adotados os seguintes métodos: **MÉTODO COMPARATIVO DE VALORES DE MERCADO e MÉTODO DOS PREÇOS DE CUSTO DE REPRODUÇÃO**, conforme as determinações das Normas NBR 14.653 e NBR 12.721, a Associação Brasileira de Normas Técnicas-ABNT, e Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE-SP;

- d) O valor estimado é válido para a situação e estado em que se encontram os imóveis;

e) Todas as medidas e quantidades citadas e utilizadas nesta avaliação foram obtidas da documentação fornecida no Processo;

f) O presente Laudo de Avaliação é de Uso exclusivo para fins Judiciais;

g) O termo **VALOR** nesta Avaliação significa:

“A expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação”, ou seja, um mercado de concorrência perfeita, caracterizado pelas seguintes exigências:

- Homogeneidade do bem levado a mercado;
- Número elevado de compradores e vendedores, de tal sorte que não possam, individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- Inexistência de influências externas;
- Racionalidade dos participantes e conhecimento pleno e absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as suas claras tendências;
- Perfeita mobilidade de fatores e de participantes, para que se possa oferecer liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado”

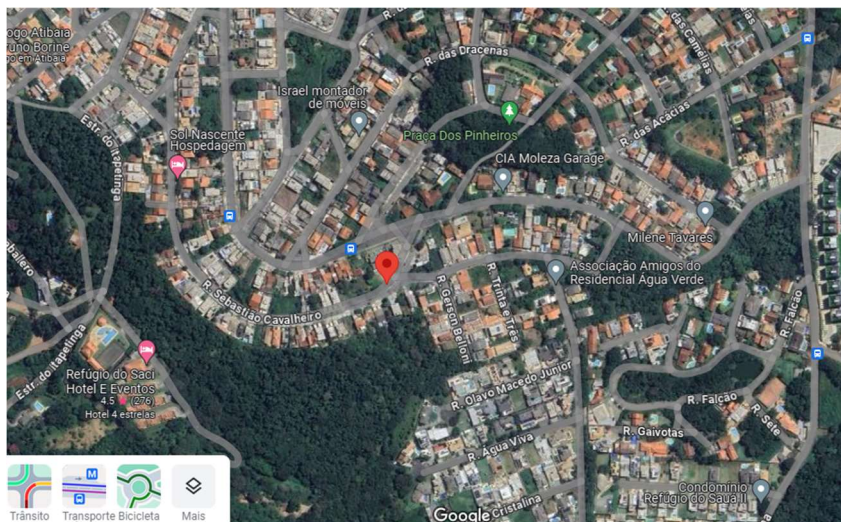
IV.- VISTORIA

A vistoria foi realizada dia 18 de JULHO de 2024 às 9 horas, conforme prévio agendamento nos autos.

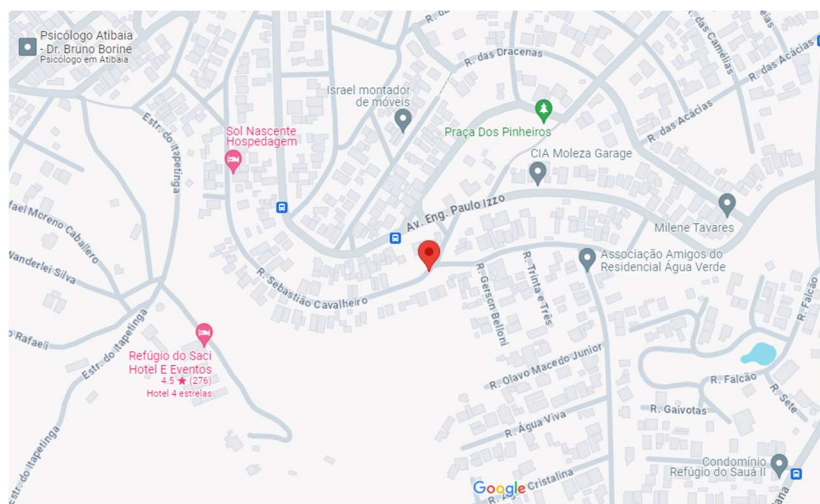
4.1 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E DO LOCAL

O **IMÓVEL**: LOTE 17 da QUADRA 24, do loteamento “JARDIM MARISTELA”, no perímetro urbano desta cidade e comarca de Atibaia, SP, com a área de 300,00m², melhor descrito na **matrícula nº 45.539**, possui benfeitorias, a região apresenta características de uso “RESIDENCIAL”.

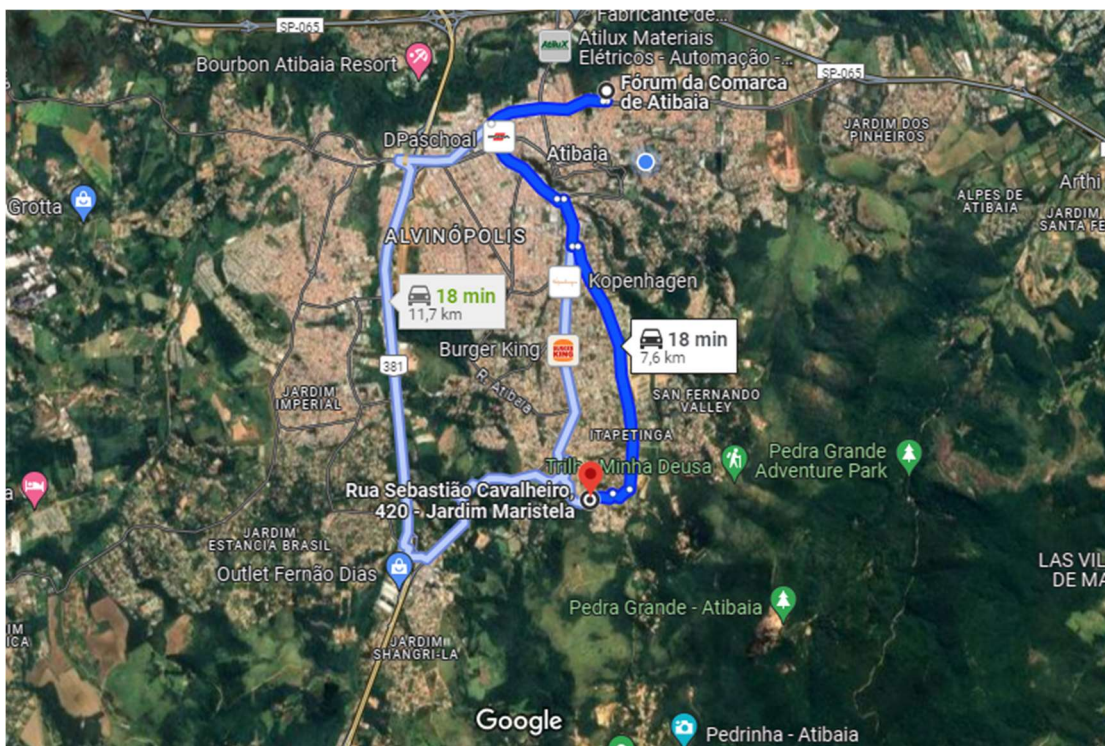
Abaixo a reprodução do Mapa do Município de Atibaia, do Google Earth, ilustra a localização do imóvel.



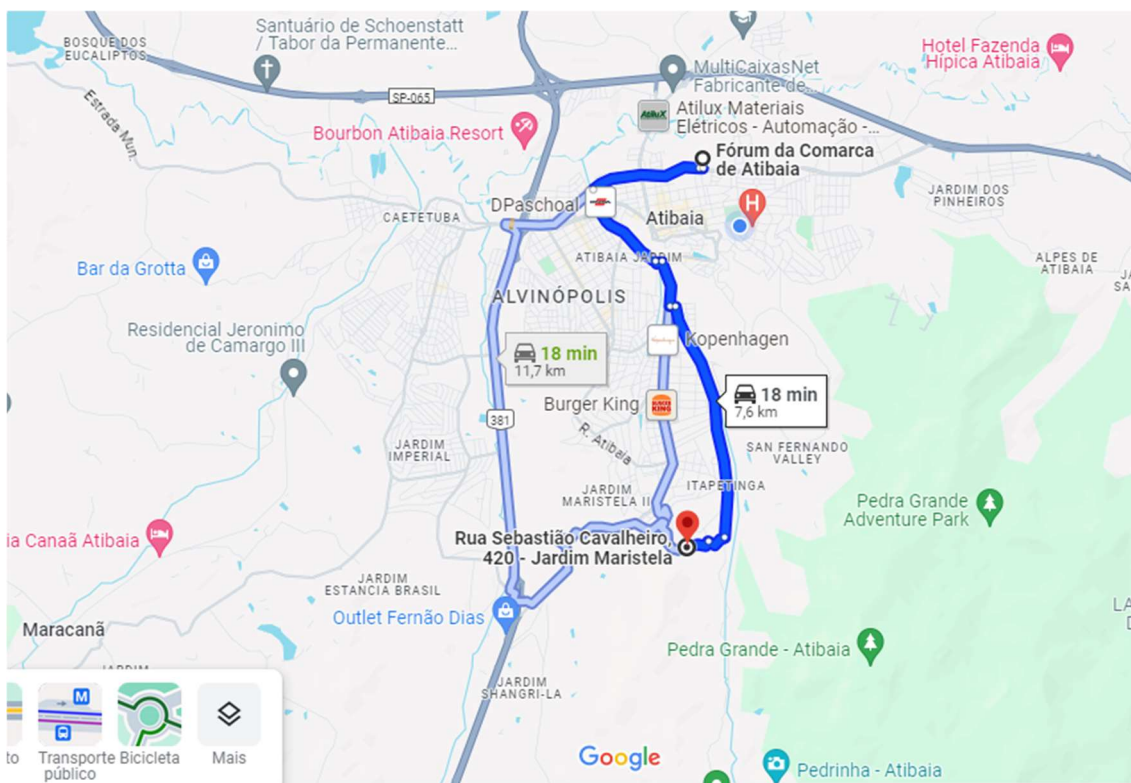
**LOCAL DO IMÓVEL – RUA SEBASTIÃO CAVALHEIRO, 420 – JD MARISTELA,
MUNICÍPIO DE ATIBAIA/SP**



**LOCAL DO IMÓVEL – RUA SEBASTIÃO CAVALHEIRO, 420 – JD MARISTELA,
MUNICÍPIO DE ATIBAIA/SP**



TRAJETO ENTRE O FÓRUM DE ATIBAIA E O LOCAL



TRAJETO ENTRE O FÓRUM DE ATIBAIA E O LOCAL

4.2 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Rede de energia elétrica;
- Rede telefônica;
- Transporte público;
- Coleta de lixo;
- Via Pavimentada.

V – BENFEITORIAS

IMÓVEL: LOTE 17 da QUADRA 24, do loteamento “JARDIM MARISTELA”, no perímetro urbano desta cidade e comarca de Atibaia, SP, com a área de 300,00m², melhor descrito na **matrícula nº 45.539**, POSSUI AS SEGUINTE BENFEITORIAS: Uma edificação residencial, unifamiliar, com 47,25m² de área construída, de acordo com IPTU, definida como “Padrão Baixo”.

VI – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

O relatório fotográfico a seguir é resultado de vistoria realizada dia 18 de julho de 2024 às 9 horas, em que este signatário esteve presente ao imóvel. Este relatório ilustra aspectos do entorno, do imóvel e as suas principais características.

6.1 – VIAS DE ACESSO E ENTORNO



RUA SEBASTIÃO CAVALHEIRO (JARDIM MARISTELA)

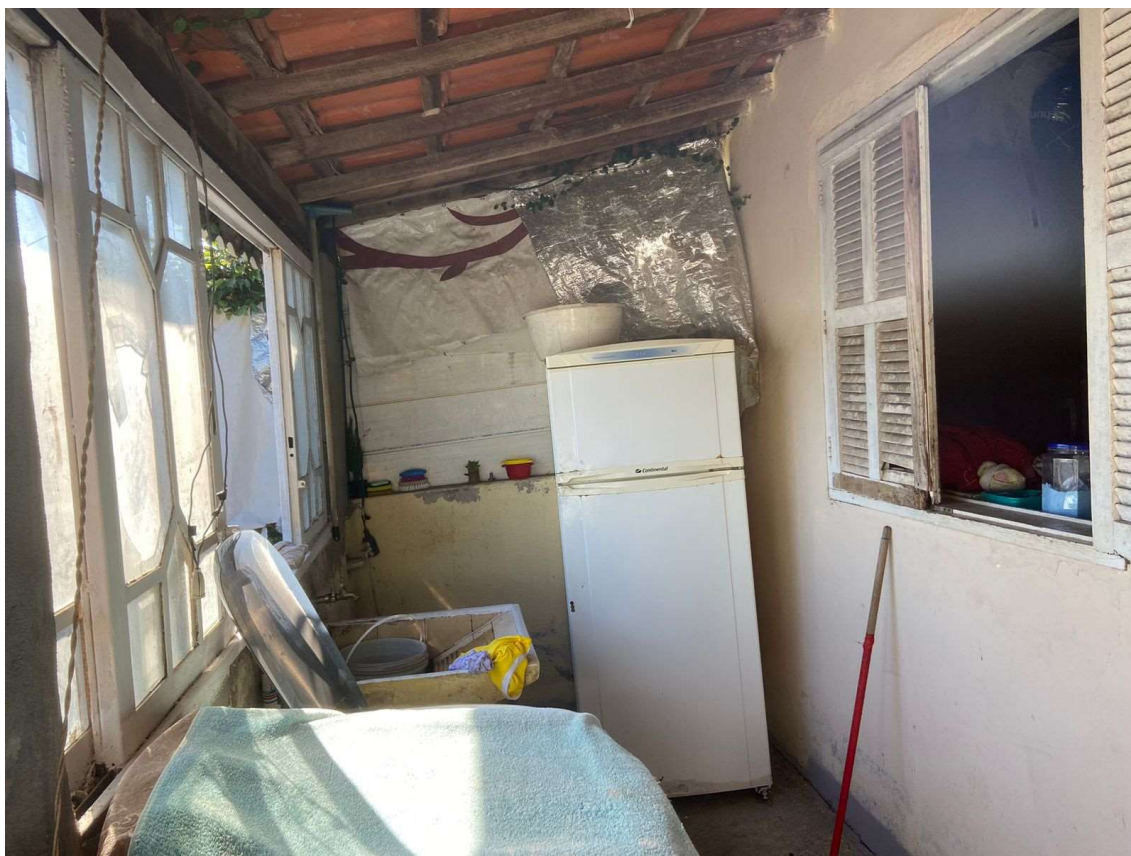
6.2– DO IMÓVEL:





















VII – ESTUDO DAS DOCUMENTAÇÕES

As documentações analisadas estão anexas a seguir, são elas:

- Matrícula 45.539, do imóvel avaliado, documento fornecido pela requerida;
- Espelho de IPTU do imóvel avaliado, documento solicitado na Prefeitura Municipal da Estância de Atibaia;
- Certidão Negativa de débitos relativos aos tributos imobiliários do imóvel avaliado, documento solicitado na Prefeitura Municipal da Estância de Atibaia;
- Certidão de Dados Cadastrais e Valor Venal do imóvel avaliado, documento solicitado na Prefeitura Municipal da Estância de Atibaia;

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

45.539

FICHA

01

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - ESTADO DE SÃO PAULO

IMÓVEL:- Lote 17 da quadra 24, do loteamento #Jardim Maria, nela, no perímetro urbano desta cidade e comarca de Atibaia, SP., com a área de 300,00ms.2., medindo 12,00ms., de frente para a rua 16; igual medida nos fundos, onde confronta com a Viela nº 5; - por 25,00ms., de cada lado, da frente aos fundos, confrontando do lado direito com o lote 16 e do lado esquerdo com o lote -- 18.-

PROPRIETÁRIOS:- RUBENS RAFAEL DE BRITO IZZO e sua mulher **MARIA ALICE PEDROSA DE BRITO IZZO**, brasileiros, ele do comércio, ela do lar, casados no regime de comunhão de bens anterior a Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, à Avenida 9 de Julho, nº 5.624, RGs. 3.049.093-SP., e 2.981.485-SP., respectivamente e ambos do CIC. 297.401.698/12.-

TÍTULO AQUISITIVO:- R.1 - Matrícula 11.958 - Atibaia, 18 de dezembro de 1.986. O Esc. Aut.º - *[Assinatura]*

JOSÉ DE ALENCAR VIEIRA
Escritor Autorizado

R.1- 45.539 - Por escritura de venda e compra lavrada em -- 27 de novembro de 1.986, nas notas do 1º Cartório local, lv. 587, fls. 205, os proprietários acima qualificados transmitiram o imóvel desta matrícula a **DAGMAR MORGADO**, RG. 2.599.127-SP., e CIC. 046.911.648/04, brasileiro, do comércio, casado -- sob o regime de comunhão de bens anterior a Lei 6.515/77 com **MARIA APARECIDA MORGADO**, brasileira, do lar, RG. 3.702.207-SP, residente e domiciliado nesta cidade de Atibaia, à Praça Claudino Alves, nº 42. VALOR: Cz\$ 10.000,00. Atibaia, 18 de dezembro de 1.986. O Esc. Aut.º - *[Assinatura]*

JOSÉ DE ALENCAR VIEIRA
Escritor Autorizado

R.2- 45.539 - Por escritura de venda e compra lavrada em 16 de junho de 1.988, nas notas do 1º Cartório desta cidade, Lv. 603, fls. 325, os proprietários acima qualificados, Dagmar Morgado e s/m. Maria Aparecida Morgado, transmitiram o imóvel desta matrícula a **NEWTON TAVARES BASTOS NETO**, brasileiro, corretor de imóveis, RG. 4.211.171-SP, CIC: 566.531.748/91, residente e domiciliado à rua Emidio Fazzio, 189, Brº Alvinópolis, nesta cidade, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, posteriormente à Lei 6515/77 com **CLAUDETE DE MATOS BASTOS**, brasileira, do lar. Valor Cz\$ 10.000,00. Venal Cz\$ 57.111,00. Atibaia, 05/outubro/1.988. O Esc. Aut.º - *[Assinatura]*

Wilson José Constantino Ferreira

Escritor Autorizado

continua no verso...

MARCOS ANTONIO DA SILVA
Escritor Autorizado

Scanned with CamScanner

MATRÍCULA 45.539

MATRÍCULA
45.539FICHA
01
VERSO

R 3- 45.539- Por escritura de venda e compra lavrada no 2º Cartório de notas local, fls. 357, Lº. 408 em 6 de outubro de 1.988, os proprietários do imóvel objeto desta matrícula, Newton Tavares Bastos Neto e s/m. Claudete de Mattos Bastos, (RG.6593454-SP) retro qualificados, transmitiram-no pela quantia de Cr\$60.000,00 a HALEY LEITUGA FONTENELLE, RG. 5.418.071-SSP.SP., brasileira, CIC. 449.753.258/53, solteira, maior, comerciária, residente e domiciliada nesta cidade à Rua Marajoara nº 474, Tapajós, Insc. Cadstral Nº 03.128.017.00.022330.Venal:Cr\$ 57.111,00. Atibaia, 27 de outubro de 1.988. O Escrevente Autorizado,

PERSIO RUAS MARTINS FILHO
escrevente autorizado

R 4 - 45.539 - Por escritura de venda e compra lavrada em 25 de setembro de 1.990 no 2º cartório de notas local, fls. 191 do Lº 435, a proprietária do imóvel objeto desta matrícula, acima qualificada, Haley Leituga Fontenelle, transmitiu-o pela quantia de Cr\$ 25.000,00 a WANDERLEY APARECIDO CHICARONI, RG. 13.698.279 SSP.SP., funileiro, casado no regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515/77 com MARIA JOSÉ TESSARO CHICARONI, RG nº 16.618.651 SSP.SP., do lar, o casal com CPF. 029.170.548/08, brasileiros, domiciliados e residentes nesta cidade à Av. Maria Alvim Soares, nº 120, Jardim do Alvinópolis. Venal Cr\$ 29.119,50 Atibaia, 1º de novembro de 1.990. O Escrevente Autorizado,

PERSIO RUAS MARTINS FILHO
escrevente autorizado

Av.1/45.539 - O imóvel objeto desta matrícula, atualmente encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal local, sob n.º 0312801700-0022330. Atibaia, 28 de outubro de 1998. O Escrevente Autorizado,

Emerson Luis Ladini
Escrevente Autorizado

R.5/45.539 - Por escritura de venda e compra, lavrada em 11.7.1998, no 2º Tabelionato local (Lv.623, fls. 091), os proprietários Wanderley Aparecido Chicaroni e s/mulher Maria José Tessaro Chicaroni (já qualificados), transmitiram o imóvel objeto desta matrícula a SEBASTIÃO JOCELIR DA SILVA PINTO, também conhecido por SEBASTIÃO JOSELIR DA SILVA PINTO, RG: 211.968-Ministério da Aeronáutica, CIC:

continua na ficha n. 2...

MARCOS ANTONIO DA SILVA
Escrevente Autorizado

Scanned with CamScanner

MATRÍCULA 45.539

MATRÍCULA
45.539FICHA
02

proprietários no R.5, Sebastião Josselir da Silva Pinto, que se assina Sebastião Jocelir da Silva Pinto (solteiro), já qualificado, transmitiu o imóvel objeto desta matrícula a VALDEMIR POLONI, autônomo, RG. n. 13.864.508-5-SP., CPF. n. 102.285.498-41, casado em 12 de junho de 1980, pelo regime da comunhão parcial de bens, com HELENA BATISTA LEITE POLONI, do lar, RG. n. 32.234.681-2-SP., CPF. n. 270.321.968-70, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Sebastião Cavalheiro, n. 420, Jardim Maristela. Foi apresentada a Certidão Negativa de Tributos Municipais sob o nº. 3715 de 28/11/2005. Valor R\$. 12.000,00. Valor Venal R\$. 17.327,27. Atibaia, 13 de dezembro de 2005.

[Microfilme nº. 192.094 de 06/12/2005 - Bolo nº. 3.184].

João de Amarante Leite
Escrivente Autorizado

OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE ATIBAIA - ESTADO DE SÃO PAULO

CERTIDÃO

CERTIFICO E DOU FÉ

que esta cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, Matrícula n.º 45.539, do livro 2, ou Registro n.º _____ do Livro 3, extraída nos termos do art. 19 da Lei dos Registros Públicos (6.015/73), que acompanha o título prenotado sob n.º 192.094.

ATIBAIA, 13 DEZ 2005.

Valor cobrado pela certidão. (Item 11, Tabela II, Lei Estadual nº 11.331 de 26/12/2002).


Ao Oficial	R\$	15,88
Ao Estado	R\$	4,51
Ao IPESP	R\$	3,34
Ao Reg. Civil	R\$	0,84
Ao Trib. Justiça	R\$	0,84
Total	R\$	25,41

Selos recolhidos por guia.

WILSON JOSÉ C. FERREIRA - SUBST. DO OFICIAL
RÉRSIO RUIZ MARTINS FILHO
JOÃO AMARANTE LEITE
EMERSON LUIZ LADINI
JOSE ROBERTO AMARAL ZANONI
MARCOS ANTONIO DA SILVA
WAGNER LUIS CONSTANTINO VELLANI
ESCREVENTES AUTORIZADOS

Scanned with CamScanner

MATRÍCULA 45.539

 PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA ESPELHO IPTU Insc. Mun.: 03.128.017.00-0022330		Exercício 2024
Proprietário: VALDEMIR POLONI		
Compromissário:		
Endereço de Entrega: RUA SEBASTIAO CAVALHEIRO, 420 - - JARDIM MARISTELA ATIBAIA/SP 12946-699		
Local do Imóvel: RUA RUA SEBASTIAO CAVALHEIRO , 420		
Loteam/Bairro: JARDIM MARISTELA/JARDIM MARISTELA		Condomínio:
Lote: 17	Quadra: 24	
Área do Terreno M²:	300,00	Valor m2 - R\$
Área do Terreno/Exc.	0,00	Fator Prof./Gleba: 1,0000
Área Global M²:	300,00	Valor Venal Terreno: 125.095,08
		Valor Venal Terreno Exc.: 0,00
Área Construída M²:	47,25	Uso: Residencial
		Valor Venal Construção: 28.458,96
		Valor Venal Imóvel: 153.554,04
BASE DE CÁLCULO DO IPTU (ART. 5º DA LEI COMPL 749/2017)		
Valor:	R\$ 107.487,83	Alíquota: 0,7%
Valor Terreno Exc.:	R\$ 0,00	Alíquota: 0,0%
		Desconto: R\$ 0,00
		Desconto Terreno: R\$ 0,00
		Valor do IPTU: R\$ 0,00

IPTU 2024

**PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
ESTADO DE SÃO PAULO****CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS**

Inscrição: 03.128.017.00-0022330

Nome/Razão VALDEMIR POLONI

CPF/CNPJ 102.285.498-41

Ressalvado o direito de o Município cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências em seu nome, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria de Planejamento e Finanças da Estância de Atibaia.

Esta certidão se refere à situação do sujeito passivo no âmbito do Município da Estância de Atibaia.

A certidão expedida em nome de pessoa jurídica abrange exclusivamente o estabelecimento identificado no CNPJ.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço <http://atibaia.giap.com.br>.



Emitida às 15:51:36 do dia 19/07/2024

Válida até 17/10/2024

Código de controle da certidão: CINBB330F6D5D1B7E8973552F2D113DC9B1

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.**Av. da Saudade, 252 - Centro - Atibaia/SP - CEP 12940-560
www.atibaia.sp.gov.br**

RF0022111

USUÁRIO: 324190

Pág. 1 de 1

**CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS
IMOBILIÁRIOS**

**PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
ESTADO DE SÃO PAULO****CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS E VALOR VENAL DO IMÓVEL**

Nº: 363534/2024

SITUAÇÃO CADASTRAL

Inscrição: 03.128.017.00-0022330 Matrícula: 45539

Proprietário: VALDEMIR POLONI

Compromissário:

Endereço: RUA SEBASTIAO CAVALHEIRO, 420

Complemento:

Lote: 17 Quadra: 24 Testada Principal: 12

Bairro: JARDIM MARISTELA Cidade: ATIBAIA

Loteamento: JARDIM MARISTELA CEP: 12946-699 UF: SP

VALORES VENAIS / ÁREAS - Exercício: 2024

Área do Terreno:	300,00	Terreno	R\$ 125.095,08
Área Parte Ideal Terr.:	0,00	Parte Ideal Terreno:	R\$ 0,00
Área Construída:	47,25	Construção:	R\$ 28.458,96
Área Parte Ideal Const.:	0,00	Parte Ideal Construção:	R\$ 0,00
Terreno Excedente:	0,00	Valor Venal Excedente:	R\$ 0,00
Área Global:	300,00	Valor Venal Total:	R\$ 153.554,04

A Prefeitura da Estância de Atibaia, através da Secretaria de Planejamento e Finanças, CERTIFICA que o(s) valor(es) venal(is) acima, foi(ram) atribuído(s) para lançamento do exercício de 2024.

Certidão Emitida às 03:52:15 horas do dia 19/07/2024 (hora e data de Brasília).
Código de controle da certidão: CVV5308DCDCCA50BD45E72485BBCE609EA3

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na opção

Certidão Emitida Gratuitamente

--- Validade 60 dias ---



Av. da Saudade, 252 - Centro - Atibaia/SP - CEP 12940-560
www.atibaia.sp.gov.br

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS E VALOR VENAL

VIII – CARACTERÍSTICAS GERAIS

8.1 Dimensões:

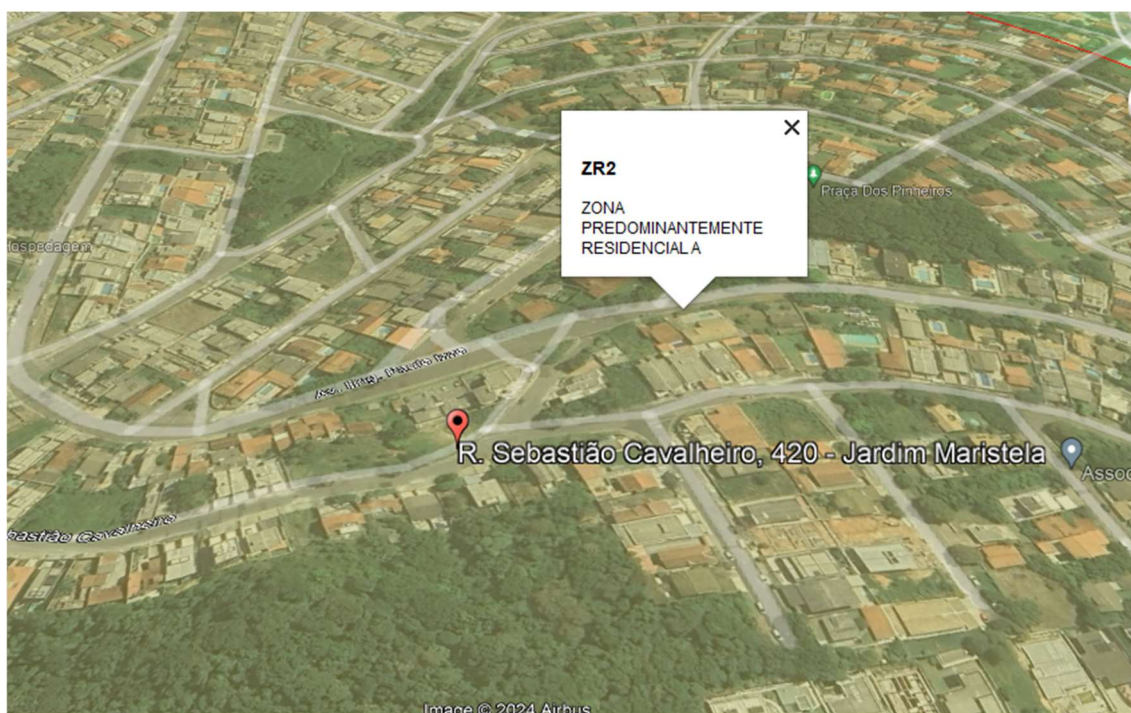
Área de terreno 300,00m².

8.2 Topografia:

Topografia aclave.

8.3 Zoneamento Municipal:

O imóvel está definido como **ZONA URBANA – ZR2 – ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL A**



8.4 Benfeitorias:

IMÓVEL: LOTE 17 da QUADRA 24, do loteamento “JARDIM MARISTELA”, no perímetro urbano desta cidade e comarca de Atibaia, SP, com a área de 300,00m², melhor descrito na **matrícula nº 45.539**, POSSUI AS SEGUINTE BENFEITORIAS: Uma edificação residencial, unifamiliar, com 47,25m² de área construída, de acordo com IPTU, definida como “Padrão Baixo”.

IX – AVALIAÇÃO

9.1. Quanto ao valor da terra nua (V.T.N.):

A avaliação do imóvel em questão será procedida com a observância de todas as diretrizes fixadas na NBR-14.653, da Associação Brasileira de Normas técnicas – ABNT, e Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE-SP.

Após estudo dos autos e vistoria do imóvel, o bom senso levou a optar pela aplicação do “**MÉTODO COMPARATIVO DE VALORES DE MERCADO**”, o mais recomendado em trabalhos desta natureza.

A aplicação do “**MÉTODO COMPARATIVO DE VALORES DE MERCADO**”, se resume na determinação do Valor Unitário Básico do metro quadrado na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir de pesquisa imobiliária, junto aos principais corretores de imóveis da cidade, proprietários de imóveis dentro da região geoeconômica, além de vendas e ofertas de órgãos de imprensa, valores estes devidamente homogêneos.

Descartamos sumariamente a utilização de elementos distantes e fora da região geoeconômica enquadrada: **JARDIM MARISTELA**, pois a utilização de “fatores de transposição” para tentar enquadrá-los como comparáveis certamente distorceriam os resultados, da mesma forma, descartamos as transações registradas em Cartórios, já que os valores assim lançados raramente condizem com a realidade de mercado, normalmente abaixo dos valores reais.

Pesquisa imobiliária – Para determinar os valores de terra nua para a mesma região do imóvel avaliando, foram coletados 10 (dez) elementos comparativos.

Ofertas e anúncios reais, coletados de terrenos ofertados na mesma região

Elemento Nº	Valor de venda R\$	Área Terreno m²	Valor m²	Obs.
1	399.000,00	262,00	R\$1.522,90	
2	280.000,00	254,00	R\$1.102,36	
3	410.000,00	351,00	R\$1.168,09	
4	400.000,00	300,00	R\$1.333,33	
5	350.000,00	320,00	R\$1.093,75	

6	425.000,00	299,00	R\$1.421,40	
7	445.000,00	301,00	R\$1.478,40	
8	430.000,00	300,00	R\$1.433,33	
9	470.000,00	352,00	R\$1.335,23	
10	422.999,00	262,00	R\$1.614,50	
MÉDIA ÚTIL			R\$1.350,33	

Portanto, com os 10 (dez) elementos coletados na pesquisa imobiliária chegamos a seguinte média aritmética:

Média Aritmética = R\$1.350,33

Limite superior R\$1.350,33 x 1,30 = R\$1.755,43

Limite inferior R\$1.350,33 x 0,70 = R\$945,23

V.U.B. = R\$1.350,33/ m²

a) Valor Unitário Básico (V.U.B.)

A média aritmética saneada (M.A.S) para a região é de:

R\$1.350,33 (Um mil, trezentos e cinquenta reais e trinta e três centavos) por m²

Referentes ao mês de **julho de 2.024**, que corresponde ao Valor Unitário Básico procurado daquela região.

b) Homogeneização em relação à situação Paradigma:

Para obtermos a homogeneização do imóvel em relação à Situação Paradigma, estes, juntamente com os Elementos Comparativos, sofrerão os seguintes tratamentos quanto aos **fatores de homogeneização**:

Fator de Fonte ou Oferta (Ff):

TIPO	Ff
Opinião	0,80 a 1,00
Oferta	0,90
Venda	1,00

Fator Acessibilidade (Fac):

SITUAÇÃO	TIPO DE ESTRADA	IMPORTÂNCIA DAS DISTÂNCIAS	PRATICABILIDADE AO LONGO DO ANO	Fac
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	1,00
Muito boa	Não asfaltada	Relativa	Permanente	0,95
Boa	Não pavimentada	Significativa	Permanente	0,90
Desfavorável	Estradas e servidões de passagem	Vias e distâncias se equivalendo	Sem Condições satisfatórias	0,80
Má	Fechos nas servidões	Distâncias e classes se equivalendo	Problemas sérios nas estações chuvosas	0,75
Péssima	Fechos e interceptadas por córregos sem pontes	---	Problemas sérios mesmo na seca	0,70

Fator melhoramento Público (Fmp):

São definidos os seguintes valores:

MELHORAMENTO PÚBLICO	Fmp
Rede elétrica domiciliar	0.15
Iluminação pública	0.10
Rede de água potável	0.15

Rede coletora de esgoto	0.10
Rede telefônica	0.05
Guias e sarjetas	0.15
Pavimentação	0.30

Fator Topografia (Ftop):

São definidos os seguintes valores:

TIPO	Ftop
Situação paradigma: terreno plano/platô	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95 (suave)
Caído para os fundos de 5% até 10 %	0,90
Caído para os fundos de 10% até 20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	0,70 (montanhoso)
Em aclave até 10%	0,95 (suave)
Em aclave até 20%	0,90
Em aclave acima de 20%	0,85
Ondulada rural	0,90
Encosta - montanhosa rural	0,70
Mista rural	0,80
Montanhosa + erosão	0,50
Ondulada + erosão	0,60

Fator de consistência do terreno (Fc):

São definidos os seguintes valores:

TIPO	Fc
Seco	1,00
Alagadiço	0,70
Brejosos ou Pantanosos	0,60
Inundável	0,50

Fator esquina e Outras Frentes (Fesq):

São definidos os seguintes valores:

ZONA	Fesq
2 frentes: Residencial-Padrão Normal	1,10
2 frentes: Residencial-Padrão Alto	1,15 a 1,20
2 frentes: Comercial-Bairros	1,15 a 1,20
2 frentes: Comercial-Centro	1,15 a 1,25
Única frente: meio da quadra	1,00

Fator de restrição legal (Frl):

São definidos os seguintes valores:

APP %	FATOR
De 10 a 14,99	0,4050
De 15 a 19,99	0,3825
De 20 a 24,99	0,3600
De 25 a 29,99	0,3375
De 30 a 34,99	0,3150
De 35 a 39,99	0,2925
De 40 a 44,99	0,2700
De 45 a 49,99	0,2475
De 50 a 54,99	0,2250
De 55 a 59,99	0,2025
De 60 a 64,99	0,1800
De 65 a 69,99	0,1575
De 70 a 74,99	0,1350
De 75 a 79,99	0,1125
De 80 a 84,99	0,0900
De 85 a 89,99	0,0675
De 90 a 94,99	0,0450
A partir de 95	0,0225

c) Tratamentos quanto aos fatores de homogeneização:

Existirão, portanto, fatores a serem homogeneizados, haja vista que na pesquisa imobiliária efetuada, apesar de tentarmos levar em consideração as mesmas características do imóvel avaliando, isto não foi 100 % possível.

Para o imóvel em questão adotaremos o seguinte fator:

FATOR DAS FONTES DE PESQUISA – F(f)

Então, temos:

Fator de fonte – F(f) das pesquisas imobiliárias efetuadas, admitindo um decréscimo de 10 a 20% referente a uma elasticidade natural das negociações.

Portanto:

FATOR DAS FONTES DE PESQUISA – F(f)

- Elementos = ofertas e opiniões F(f) = 0,80 a 1,00

Adotaremos: F(f) = 0,90

$$\underline{\underline{F(f) = 0,90}}$$

Valor da Terra Nua (V.T.N.)

Será obtido através da seguinte relação:

$$\mathbf{V.T.N. = [V.U.B \times F(f)] \times (\text{área total avaliada})}$$

Onde:

- V.U.B = Valor unitário básico = R\$1.350,33 / metro quadrado;
- F(f) = Fator da fonte = 0,90;
- área total avaliada = 300,00m²

Assim:

$$\mathbf{V.T.N. = [R\$1.350,33 \times 0,90] \times (300,00\text{m}^2) = R\$364.589,10}$$

PORTANTO:

$$\mathbf{V.T.N. = R\$364.589,10}$$

V.T.N. = R\$364.589,10 (trezentos e sessenta e quatro mil, quinhentos e oitenta e nove reais e dez centavos)

Será adotado o “MÉTODO DOS PREÇOS DE CUSTO DE REPRODUÇÃO”, usualmente utilizado nos trabalhos desta natureza, não só pela sua tradicionalidade, como também em virtude de ser mais genérico, permitindo a avaliação de imóveis de qualquer tipo e localização, dentro do Estado de São Paulo, inclusive àqueles de rara comercialização. Para tanto, utilizaremos os **CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE EDIFICAÇÕES DO SINDUSCON/SP - SINDICATO DA INDUSTRIADA CONSTRUÇÃO CIVIL E GRANDES ESTRUTURAS**, elaborados mensalmente de acordo com o determinado pela Norma NBR – 12.721 da ABNT – Associação Brasileira de Normas técnicas em cumprimento ao que dispõe o artigo 54 da lei nº 4591, conforme tabela a seguir:

Custo unitário básico no Estado de São Paulo^{*)}, junho de 2024 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m ²	% mês		Custo m ²	%mês		Custo m ²	% mês
R-1	1.960,86	0,72	R-1	2.405,53	0,81	R-1	2.914,06	0,76
PP-4	1.824,11	0,70	PP-4	2.242,80	0,78	R-8	2.352,54	0,76
R-8	1.741,29	0,67	R-8	2.002,49	0,79	R-16	2.551,82	0,73
PIS	1.353,40	0,84	R-16	1.945,06	0,80			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, junho de 2024 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

9.3 VALOR UNITÁRIO DA EDIFICAÇÃO (V.U.E)

De uma maneira genérica o estado de conservação é bom.

A vistoria realizada permite classificar as construções como equivalente à PADRÃO NORMAL.

Portanto, conforme custos UNITÁRIOS BÁSICOS DE EDIFICAÇÕES DO SINDUSCON/SP – SINDICATO DA INDUSTRIADA CONSTRUÇÃO CIVIL E GRANDES ESTRUTURAS, elaborados mensalmente de acordo com o determinado pela Norma NBR – 12.721 da ABNT – Associação Brasileira de Normas técnicas em cumprimento ao que dispõe o artigo 54 da lei nº 4591, teremos:

PADRÃO BAIXO = R\$ 1.741,29 / m²

9.4 Depreciação pela idade – F(d):

Normalmente, utilizam-se os métodos de ROSS-HEIDECKE, de G.B.DEI VEGNINERI, ou KUENTZLE, consagrados pela engenharia de avaliações, que consideram uma depreciação progressiva através dos anos.

Vamos optar pelo método de KUENTZLE (parábola), onde a depreciação se distribui ao longo da vida da benfeitoria, segundo as ordenadas de uma parábola, apresentando menores depreciações na fase inicial e maiores na fase final, o que é compatível com o desgaste progressivo das partes de uma edificação.

O coeficiente da depreciação é dado pela expressão:

$$K_d = \frac{n^2 - x^2}{n^2},$$

Onde:

$K_d = F(d)$ = Coeficiente de depreciação,

n = Vida útil = 60 anos

x = idade aproximada da benfeitoria no momento da avaliação = 20 anos

PORTANTO:

$$F(d) = \frac{60^2 - 30^2}{60^2} = 0,75$$

$$60^2$$

E assim:

$$F(d) = 0,75$$

9.5 Valor das Benfeitorias – (V.B.)

O valor das benfeitorias será calculado segundo o IPTU de 45,25m², devido a ausência de projeto, utilizando como parâmetro o padrão construtivo “BAIXO”, sendo obtido através da seguinte relação:

No cálculo adotaremos os seguintes coeficientes:

- V.B. = valor da benfeitoria (edificação padrão “BAIXO”)

- S = área total construída = **47,25**
- V.U.E = **R\$ 1.741,29**
- F(d) = fator depreciação pela idade = **0,75**

Portanto:

$$V.B. = S \times V.U.E \times F(acc)$$

$$V.B. = (47,25m^2 \times R\$ 1.741,29 \times 0,75)$$

V.B. = R\$61.706,96 (sessenta e um mil, setecentos e seis reais e noventa e seis centavos)

V.B. = R\$61.706,96 (sessenta e um mil, setecentos e seis reais e noventa e seis centavos)

9.6 Valor Total do imóvel (V.T.):

Para o referido imóvel, o valor total será obtido através da somatória dos itens:

Valor da Terra Nua – (V.T.N.) e Valor das benfeitorias – (V.B.T.)

Portanto:

$$V.T. = V.T.N. + V.B.T.$$

Onde teremos os seguintes valores:

V.T. = Valor Total do imóvel

V.T.N = Valor total da terra nua = **R\$364.589,10**

V.B. = Valor das Benfeitorias = **R\$61.706,96**

E assim:

$$V.T. = R\$364.589,10 + R\$61.706,96$$

Ou seja:

V.T. = R\$426.296,06 (Quatrocentos e vinte e seis mil, duzentos e noventa e seis reais e seis centavos)

V.T. = R\$426.296,06 (Quatrocentos e vinte e seis mil, duzentos e noventa e seis reais e seis centavos)

X – CONCLUSÃO:

Pelo apresentado neste LAUDO, após as vistorias *in loco* e ao término de todos os serviços periciais, **CONCLUO QUE:**

O IMÓVEL AVALIADO, LOTE 17 da QUADRA 24, do loteamento “JARDIM MARISTELA”, no perímetro urbano desta cidade e comarca de Atibaia, SP, com a área de 300,00m², melhor descrito na **matrícula nº 45.539**, conforme decisão de fls. 26-27 da presente Ação, foi avaliado em **R\$426.296,06 (Quatrocentos e vinte e seis mil, duzentos e noventa e seis reais e seis centavos)**.

XI – QUESITOS:

11.1 Do Juízo:

Não foram ofertados.

11.2 Do Requerente

Não foram ofertados.

11.3 Do Requerido

Não foram ofertados.

XII – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo digitado em 42 (quarenta e duas) laudas, todas assinadas digitalmente.

Por todo o exposto, a conclusão dos trabalhos técnicos periciais realizados, tem-se a avaliação do bem imóvel LOTE 17 da QUADRA 24, do loteamento “JARDIM MARISTELA”, no perímetro urbano desta cidade e comarca de Atibaia, SP, com a área de 300,00m², melhor descrito na **matrícula nº 45.539**, conforme determinado pelo Exmo. Sr. Dr. José Augusto Nardy Marzagão, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Atibaia- SP.

Nestes Termos

Pede Deferimento

Atibaia, 24 de julho de 2024.

Guilherme Luiz R. F. Brum Duarte
Arquiteto e Urbanista (CAU/SP A123975-9)
Perito Judicial

ANEXOS


PESQUISA IMOBILIARIA

Fontes: imobiliárias da cidade de Atibaia-SP / anúncios de julho de 2024.

Elemento nº1

VivaReal

Comprar Alugar Lançamentos Explorar Financiamento Anunciar



10 fotos Mapa

Destaque Compartilhar Favoritar

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Atibaia / Jardim Maristela / Rua Tranquilo Luiz Rosa

Venda
R\$ 399.000 * Condomínio não informado IPTU não informado

262 m²

Endereço
Rua Tranquilo Luiz Rosa, L02 Q08 - Jardim Maristela, Atibaia - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Claudio Vieira Lima

Desde 22 de outubro de 2022

1 imóvel cadastrado

Nenhuma classificação

Envie uma mensagem

Nome

E-mail


Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
Lote/Terreno, R\$ 399.000, Rua Tranquilo Luiz Rosa, L02 Q08 -

Elemento nº2

VivaReal

Comprar Alugar Lançamentos Explorar Financiamento Anunciar



18 fotos Mapa

Destaque Compartilhar Favoritar

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Atibaia / Jardim Maristela / Rua das Acácias

Venda
R\$ 280.000 * Condomínio não informado IPTU não informado

254 m² TV à cabo

Endereço
Rua das Acácias - Jardim Maristela, Atibaia - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Forpus Soluções Imobiliárias
Creci: 038893-J-SP

Desde 24 de fevereiro de 2022

160 imóveis cadastrados

5.0 (1 classificação)

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

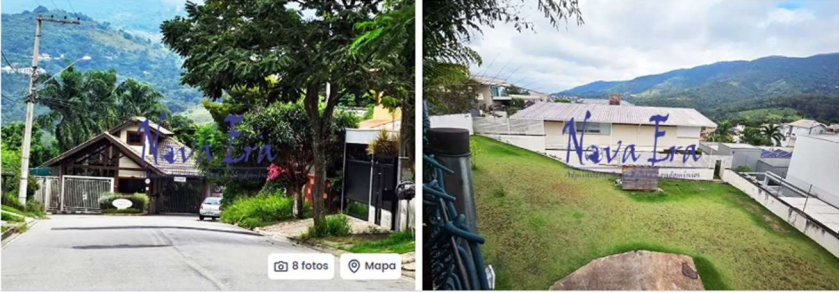
Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
Lote/Terreno, R\$ 280.000, Rua das Acácias - Jardim Maristela, Atibaia -

Elemento nº3

VivaReal

Comprar Alugar Lançamentos Explorar Financiamento Anunciar



8 fotos Mapa

Nova Era Administracao De...
Creci: 22003-J-SP

Desde 28 de março de 2018
50 imóveis cadastrados
4.6 (9 classificações)

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
Lote/Terreno, R\$ 410.000, Rua Yor Moacyr Carvalho, LT2 QDB - Jardim Maristela, Atibaia - SP

Destaque Compartilhar Favoritar

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Atibaia / Jardim Maristela / Rua Yor Moacyr Carvalho

Venda
R\$ 410.000 * Condomínio R\$ 599 IPTU não informado

351 m²

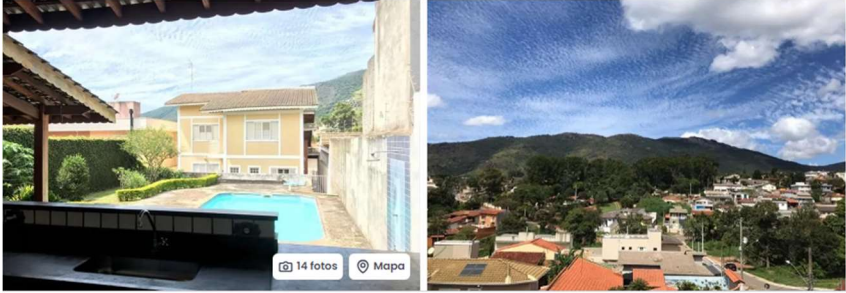
Endereço
Rua Yor Moacyr Carvalho, LT2 QDB - Jardim Maristela, Atibaia - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Elemento nº4

VivaReal

Comprar Alugar Lançamentos Explorar Financiamento Anunciar



14 fotos Mapa

Galeb Imóveis
Creci: 42189-J-SP

Desde 27 de março de 2018
601 imóveis cadastrados
5.0 (1 classificação)

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
Lote/Terreno, R\$ 400.000, Jardim Maristela, Atibaia - SP

Compartilhar Favoritar

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Atibaia / Jardim Maristela

Venda
R\$ 400.000 * Condomínio não informado IPTU R\$ 960/ano

300 m²

Endereço
Jardim Maristela, Atibaia - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Elemento nº5

VivaReal

Comprar Alugar Lançamentos Explorar Financiamento Anunciar

3 fotos Mapa

Compartilhar Favoritar

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Atibaia / Jardim Maristela / **Rua Sebastião Cavalheiro**

Venda
R\$ 350.000 * Condomínio não informado IPTU não informado

320 m²

Endereço
Rua Sebastião Cavalheiro, 50 - Jardim Maristela, Atibaia - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Maria Carolina da Fonte

- Desde 9 de setembro de 2019
- 281 imóveis cadastrados
- Nenhuma classificação

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Lote/Terreno, R\$ 350.000, Rua Sebastião Cavalheiro, 50 - Jardim

Elemento nº6

VivaReal

Comprar Alugar Lançamentos Explorar Financiamento Anunciar

11 fotos Mapa

Compartilhar Favoritar

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Atibaia / Jardim Maristela / **Rua Sebastião Cavalheiro**

Venda
R\$ 425.000 * Condomínio não informado IPTU não informado

299 m²

Endereço
Rua Sebastião Cavalheiro - Jardim Maristela, Atibaia - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Lopes WR

- Desde 5 de junho de 2019
- 975 imóveis cadastrados
- 4.5 (6 classificações)

Envie uma mensagem

Nome

E-mail


Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Lote/Terreno, R\$ 425.000, Rua Sebastião Cavalheiro - Jardim

Elemento nº7

VivaReal

Comprar Alugar Lançamentos Explorar Financiamento Anunciar



4 fotos Mapa


Compartilhar Favoritar

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Atibaia / Jardim Maristela / Rua Sebastião Cavalheiro

Venda
R\$ 445.000 • Condomínio não informado IPTU não informado

301 m² 1 banheiro Animais permitidos

Endereço
Rua Sebastião Cavalheiro - Jardim Maristela, Atibaia - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

Premium Luxury Home 
 Creci: 40256-J-SP

Desde 28 de março de 2018
 2.731 imóveis cadastrados
 4.6 (15 classificações)

Envie uma mensagem

Nome

E-mail


Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
 Lote/Terreno, R\$ 445.000, Rua Sebastião Cavalheiro - Jardim

Elemento nº8

VivaReal

Comprar Alugar Lançamentos Explorar Financiamento Anunciar



4 fotos Mapa

Compartilhar Favoritar

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Atibaia / Jardim Maristela / Rua Sebastião Cavalheiro

Venda
R\$ 430.000 • Condomínio não informado IPTU não informado

300 m²

Endereço
Rua Sebastião Cavalheiro, 10 - Jardim Maristela, Atibaia - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

Maria Carolina da Fonte

Desde 9 de setembro de 2019
 281 imóveis cadastrados
 Nenhuma classificação

Envie uma mensagem

Nome

E-mail


Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
 Lote/Terreno, R\$ 430.000, Rua Sebastião Cavalheiro, 10 - Jardim

Elemento nº9

VivaReal

Comprar Alugar Lançamentos Explorar Financiamento Anunciar



8 fotos Mapa

Compartilhar Favoritar

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Atibaia / Jardim Maristela / Rua Serra do Itapetingo

Venda
R\$ 470.000 * Condomínio não informado IPTU R\$ 100/ano
 352 m²

Endereço
 Rua Serra do Itapetingo, 00 - Jardim Maristela, Atibaia - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

Flório Imóveis
 Creci: 54525-F-SP
 Desde 27 de março de 2018
 564 imóveis cadastrados
 5.0 (2 classificações)

Envie uma mensagem

Nome

E-mail


Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
 Lote/Terreno, R\$ 470.000, Rua Serra do Itapetingo, 00 - Jardim...

Elemento nº10

VivaReal

Comprar Alugar Lançamentos Explorar Financiamento Anunciar



19 fotos Mapa

Compartilhar Favoritar

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Atibaia / Jardim Maristela / Rua Tranquilo Luiz Rosa

Venda
R\$ 422.999 * Condomínio não informado IPTU R\$ 1.200/ano
 262 m²

Endereço
 Rua Tranquilo Luiz Rosa - Jardim Maristela, Atibaia - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

RPS Negócios Imobiliários
 Creci: 30265-J-SP
 Desde 27 de março de 2018
 880 imóveis cadastrados
 4.8 (5 classificações)

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
 Lote/Terreno, R\$ 422.999, Rua Tranquilo Luiz Rosa - Jardim...

BIBLIOGRAFIA

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR 12.721.

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR 14.653.

DEUTSCH, Simone Feigelson. **Perícias de Engenharia. A apuração dos Fatos.** 3º Edição - São Paulo, Leud, 2016.

FIKER, José. **Manual de Avaliações e Perícias em Imóveis Urbanos.** 4º Edição - São Paulo, Pini, 2016.

FIKER, José. **Perícias e Avaliações de Engenharia. Fundamentos Práticos.** 2ª Edição - São Paulo, Leud, 2011.

IBAPE-SP. **Engenharia de Avaliações. Volume 1.** São Paulo, Leud, 2014.